PROJETO DE LEI Nº 217/03

SÚMULA: Dispõe sobre o Parcelamento do Solo no Município de Apucarana e dá outras providências.

A CÂMARA MUNICIPAL DE APUCARANA, ESTADO DO PARANÁ, APROVOU E EU, PREFEITO MUNICIPAL, SANCIONO A SEGUINTE

L E I

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Seção I
Dos Objetivos

Art. 1º. Esta Lei regula, com fundamento nas leis nº. 6.766/79 e nº. 9.785/99, o parcelamento do solo para fins urbanos no Município, obedecidas as demais normas federais e estaduais relativas à matéria.

§ 1º. Consideram-se para fins urbanos o parcelamento do solo nas áreas declarado urbanas por lei municipal.

§ 2º. Consideram-se áreas urbanas, para fins de aplicação desta Lei, aquelas assim definidas na Lei dos Perímetros das Zonas Urbanas do Município.

§ 3º. Considera-se Zona Agrícola, para fins de aplicação desta Lei, aquela pertencente ao Município de Apucarana, localizada fora dos limites das áreas urbanas definidas na Lei dos Perímetros das Zonas Urbanas do Município.

Art. 2º. Esta Lei tem por objetivos:

I - orientar o projeto e a execução de qualquer serviço ou obra de parcelamento do solo para fins urbanos no Município;
II - prevenir assentamentos urbanos em área imprópria para esse fim;
III - evitar a comercialização de lotes inadequados às atividades urbanas;
IV - assegurar a observância de padrões urbanísticos e ambientais de interesse da comunidade no processo de parcelamento do solo para fins urbanos;

Art. 3º. A execução de qualquer loteamento, arruamento, desmembramento ou remembramento no Município, dependerá de prévia licença do Poder Público Municipal,

devendo ser ouvidas, quando for o caso, as autoridades mencionadas no Capítulo V da Lei nº 6.766/79.

§ 1º. As disposições da presente Lei aplicam-se também aos loteamentos, arruamentos e desmembramentos efetuados em virtude de divisão amigável ou judicial, para a extinção de comunhão ou qualquer outro fim.

§ 2º. O Poder Publico Municipal poderá negar licença para parcelar em áreas específicas ou suspender por tempo determinado à aprovação de parcelamento do solo no Município.

§ 3º. Esta Lei complementa, sem alterar ou substituir, as exigências de caráter urbanístico estabelecidas na Lei de Uso e Ocupação do Solo e na Lei do Sistema Viário Básico do Município.

Seção II
Das Definições

Art. 4º. Para efeito de aplicação da presente Lei, são adotadas as seguintes definições:
alinhamento predial: linha divisória entre o lote e o logradouro público;
alvará: documento expedido pelo Poder Público Municipal concedendo licença para o funcionamento de atividades ou a execução de serviços e obras;
área de fundo de vale: área do loteamento destinada à proteção das nascentes e dos cursos d'água;
área total: área abrangida pelo loteamento, desmembramento ou condomínio horizontal, de acordo com os limites definidos no seu registro imobiliário;
área líquida: área resultante da diferença entre a área total do loteamento ou desmembramento e a soma das áreas de logradouros públicos, espaços livres de uso público e outras áreas a serem incorporadas ao patrimônio público;
arruamento: logradouro ou conjunto de logradouros públicos destinados à circulação viária e acesso aos lotes urbanos;
condomínio horizontal: modelo de parcelamento do solo formando área fechada por muros, com acesso único controlado, em que a cada unidade autônoma cabe, como parte inseparável, fração ideal de terreno correspondente às áreas comuns destinadas a vias de acesso e recreação;
desdobro: parcelamento de um lote em dois;
desmembramento ou subdivisão: parcelamento da área em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;
equipamento comunitário: equipamento público destinado à educação, cultura, lazer, saúde, segurança e similares;
equipamento urbano: equipamento público de abastecimento de água, coleta de esgoto, drenagem de águas pluviais, distribuição de energia elétrica, iluminação pública e telefonia;
espaço livre de uso público: área do loteamento reservada ao uso comum e/ou especial do povo, para recreação, lazer e atividades ao ar livre;
fração ideal: parte inseparável de um lote ou coisa comum, considerada para fins de ocupação;

fundo do lote: divisa oposta à testada, sendo, nos lotes de esquina, a divisa oposta à menor testada;
gleba: área de terra, com localização e delimitação definidas, não resultante de processo regular de parcelamento do solo para fins urbanos;
largura média do lote: distância entre as divisas laterais do lote, ou entre a maior testada e o lado oposto, ou entre duas testadas opostas, medida ortogonalmente no ponto médio da profundidade do lote;
logradouro público: área de terra de propriedade pública e de uso comum e/ou especial do povo, destinada às vias de circulação e aos espaços livres;
lote ou data: terreno servido de infra-estrutura, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos em lei municipal para a zona a que pertence;
loteamento: subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação e logradouros públicos, ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias já existentes;
parcelamento: subdivisão de gleba sob a forma de loteamento, desdobro, desmembramento, remembramento ou condomínio horizontal;
passeio ou calçada: parte do logradouro ou via de circulação destinada ao tráfego de pedestres;
pista de rolamento: parte da via de circulação destinada ao desenvolvimento de uma ou mais faixas para o tráfego de veículos;
profundidade do lote: distância entre a testada e o fundo do lote, medida entre os pontos médios da testada e da divisa do fundo ;
quadra: terreno circundado por vias de circulação, resultante de processo regular de parcelamento do solo para fins urbanos;
remembramento ou unificação: junção de dois ou mais lotes para formarem um único lote;
talvegue ou "talweg": linha sinuosa definida pela sucessão dos pontos de maior profundidade ao longo do leito de um curso d'água;
via de acesso: área de uso comum destinada à circulação de veículos e ao acesso às unidades de condomínios horizontais;
via de circulação: avenidas, ruas, alamedas, travessas, estradas e caminhos de uso público.

CAPÍTULO II
DAS NORMAS TÉCNICAS

Secção I
Dos Parcelamentos para Fins Urbanos

Art. 5º. Nenhum parcelamento do solo será permitido:

I - na Zona Agrícola salvo para fins rurais e para os usos permissíveis especificados na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

II - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas às providências necessárias para assegurar o escoamento das águas;

III - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

IV - em terrenos com declividade igual ou superior a 30,0% (trinta por cento);

V - em terrenos cujas condições geológicas não aconselhem a edificação;

VI - em áreas de preservação ecológica, ou naquelas onde a poluição impeça condições suportáveis, até a sua correção;
VII - em terrenos situados nas zonas de proteção ambiental, instituídas pela Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano.

Parágrafo Único. É vedado desmatar ou alterar a morfologia do terreno fora dos limites estritamente necessários à abertura das vias de circulação, exceto mediante aprovação expressa do Poder Publico Municipal.

Art. 6º. A maior dimensão da quadra não poderá exceder a 200,00 m (duzentos metros) e sua área não poderá ser superior a 30.000,00 m² (trinta mil metros quadrados).

Parágrafo Único. As quadras resultantes de projetos de loteamento deverão ser dotadas da infra-estrutura exigida no Capítulo III desta Lei em todas as suas testadas lindeiras a logradouros públicos.

Art. 7º. As dimensões e área mínimas, bem como os usos e os parâmetros de ocupação dos lotes oriundos de parcelamento, serão aqueles da zona em que se localiza a área, segundo estabelecido na Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município.

§ 1º. As dimensões e áreas dos lotes resultantes de parcelamento do solo deverão obedecer aos seguintes parâmetros:

I - quando localizados em meio de quadra:
a) testada mínima de 12,00m (doze metros);
b) largura média mínima de 12,00m (doze metros);
c) área mínima de 300,00 m² (trezentos metros quadrados);

II - quando situados em esquina:
a) mínimo de 15,00 m (quinze metros) em todas as suas testadas;
b) largura média mínima de 15,00 m (quinze metros);
c) área mínima de 375,00 m² (trezentos e setenta e cinco metros quadrados).

§ 2º. Os condomínios horizontais serão destinados ao uso residencial, comercial e industrial, e as dimensões e áreas mínimas dos lotes, bem como os usos e os parâmetros de ocupação do solo, serão iguais aos das zonas classificadas na Lei de uso e Ocupação do Solo.

§ 3º. Somente serão permitidas alterações nas parcelas dos condomínios horizontais que resultem em unidades com área igual ou superior às estabelecidas no respectivo Ato de Aprovação.

Art. 8º. Poderão excetuar-se do disposto no § 1º. do artigo 7º. unicamente os loteamentos implantados pelo Administração Pública Municipal ou por agências estaduais e federais de habitação popular destinados a conjuntos habitacionais populares.

Parágrafo Único. Nos loteamentos referidos no *caput* deste artigo os lotes não poderão ter dimensões e áreas inferiores aos seguintes parâmetros:

I - quando localizados em meio de quadra:

a) testada mínima de 10,00m (dez metros);

b) largura média mínima de 10,00m (dez metros);

c) área mínima de 200,00 m² (duzentos metros quadrados);

II - quando situados em esquina:

a) mínimo de 13,00 m (treze metros) em todas as suas testadas;

b) largura média mínima de 13,00 m (treze metros);

c) área mínima de 260,00 m² (duzentos e sessenta metros quadrados).

Art. 9º. São consideradas áreas de fundo de vale aquelas que se localizam em torno das nascentes e ao longo do leito dos cursos d'água, tendo como limite as suas margens e uma via paisagística.

§ 1º. A distância mínima da via paisagística ao curso d'água será de:

a) 50,00 m (cinqüenta metros) em torno da sua nascente;

b) 30,00 m (trinta metros) da margem para curso d'água com até 10,00m (dez metros) de largura;

§ 2º. As áreas de fundo de vale acima definidas serão mantidas como Zona de Proteção Ambiental - ZP, conforme previsto na Lei de Uso e Ocupação do Solo do município.

Art. 10. As vias de circulação de qualquer loteamento deverão:

I - articular-se com as vias adjacentes oficiais existentes ou projetadas, em obediência às diretrizes de arruamento estabelecidas na Lei do Sistema Viário Básico do Município;

II - obedecer aos gabaritos das vias estabelecidos na Lei do Sistema Viário Básico do Município;

III - ser providas de praça de manobra com passeio, que possa conter um círculo com diâmetro mínimo de 15,00 m (quinze metros) na pista de rolamento, quando houver interrupção ou descontinuidade no traçado, salvo se constituir diretriz de arruamento estabelecida na Lei do Sistema Viário Básico do Município.

§ 1º. As servidões de passagem que porventura gravem terrenos a parcelar deverão ser consolidadas pelas novas vias de circulação, obedecidas às normas das concessionárias dos respectivos serviços públicos.

§ 2º. Na aprovação de condomínios horizontais não será permitido interromper o traçado das diretrizes de arruamento previstas na Lei do Sistema Viário Básico, devendo a gleba original ser subdividida em tantas áreas quantas forem necessárias para a implantação das referidas diretrizes.

§ 3º. Nos condomínios horizontais as áreas de uso comum destinadas a vias de acesso deverão obedecer às seguintes larguras e condições mínimas:

a) 9,00m (nove metros), sendo 6,00m (seis metros) para a pista de rolamento, 2,50m (dois metros e cinqüenta centímetros) para o passeio na lateral edificada e 0,50m (cinqüenta centímetros) na lateral oposta, quando as edificações estiverem dispostas em um único lado da via de acesso;
b) 12,00m (doze metros), sendo 7,00m (sete metros) para a pista de rolamento e 2,50m (dois metros e cinqüenta centímetros) de passeio em cada lateral, quando as edificações estiverem dispostas em ambos os lados da via de acesso;
c) quando houver mais de 5 (cinco) lótes em um mesmo alinhamento, será adotado, no final da via de acesso, bolsão de retorno com diâmetro mínimo de 15,00m (quinze metros) na pista de rolamento.

§ 4º. Quando a área objeto de pedido de parcelamento não for contígua a loteamento existente, caberá ao parcelador efetuar as suas expensas a pavimentação asfáltica de pelo menos uma via de acesso à gleba a ser parcelada.

§ 5º. A via de acesso de que trata o parágrafo anterior deverá ser indicada pelo Poder Publico Municipal quando da expedição das Diretrizes Básicas de Loteamento, segundo o disposto no artigo 20 desta Lei.

Art. 11. Nos parcelamentos do solo para fins urbanos no Município deverão ser previstos espaços livres de uso público e áreas destinadas a equipamentos comunitários a serem doados ao Município pelo parcelador.

§ 1º. Os espaços livres de uso público e as áreas destinadas a equipamentos comunitários serão proporcionais à densidade de ocupação prevista para a área, observados os parâmetros mínimos abaixo discriminados:

I - 35% (trinta e cinco por cento) da área total de loteamento em zona classificada na Lei de Uso e Ocupação do Solo como Zona Residencial Um - ZR1, sendo, no mínimo, 5,0% (cinco por cento) para os espaços livres de uso público e 5,0% (cinco por cento) para as áreas destinadas a equipamentos comunitários;

II - 35% (trinta e cinco por cento) da área total do loteamento nas demais zonas tipificadas na Lei de Uso e Ocupação do Solo como zonas residenciais, sendo, no mínimo, 7,5% (sete vírgula cinco por cento) para os espaços livres de uso público e 7,5% (sete vírgula cinco por cento) para as áreas destinadas a equipamentos comunitários.

§ 2º. Poderão ser reduzidas, a critério do prefeito do Município, as exigências contidas no parágrafo anterior nos loteamentos industriais.

§ 3º. O Município poderá receber áreas de fundo de vale, mas estas valerão apenas ¼ (um quarto) de sua área, ou seja, serão computados 0,25m² (zero vírgula vinte e cinco metros quadrados) para cada 1,00m² (um metro quadrado) de superfície real dessas áreas, para efeito do cálculo referido no § 1.º deste artigo.

§ 4º. As rótulas adotadas nas interseções viárias serão computadas na área do sistema viário.

Art. 12. A partir da data do registro do loteamento, passam a integrar o patrimônio e domínio do Município, mediante escritura pública de doação paga pelo parcelador, as áreas das vias de circulação, os espaços livres de uso público e as áreas destinadas a equipamentos comunitários e urbanos e as áreas mencionadas no § 3.º, artigo 10 desta Lei, constantes do projeto urbanístico e do memorial descritivo do loteamento, aprovados pelo Poder Público Municipal.

Art. 13. Os imóveis constituídos por espaços livres de uso público e por áreas de equipamentos comunitários não poderão ter a sua destinação alterada pelo parcelador ou pelo Poder Público Municipal, a partir da aprovação do projeto de parcelamento, salvo na ocorrência das hipóteses previstas na legislação federal.

Art. 14. Nos condomínios horizontais, a área de uso comum destinada à recreação será equivalente a 5,0% (cinco por cento) da área total da gleba e terá, no mínimo, 360,00m² (trezentos e sessenta metros quadrados), podendo ser dividida em, no máximo, 2 (duas) localizações.

Art. 15. O Município não assumirá qualquer responsabilidade por diferenças acaso verificadas nas dimensões e áreas dos lotes em qualquer tipo de parcelamento.

Seção II
Dos Parcelamentos para Fins Rurais

Art. 16. Não será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos na Zona Agrícola do Município.

§ 1º. A Zona Agrícola somente poderá ser parcelada para fins de exploração agropastoril e os usos permissíveis para ela especificados na Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município.

§ 2º. O parcelamento da Zona Agrícola deverá obedecer ao módulo mínimo estabelecido para o Município pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA.

§ 3º. O parcelamento da Zona Agrícola deverá atender aos seguintes requisitos:

I - será registrada uma reserva florestal legal e Preservação Permanente dentro do próprio imóvel, preferentemente em uma única área, previamente aprovada pelo Instituto Ambiental do Paraná - IAP;

II - as estradas de acesso às parcelas deverão ter pistas de rolamento com larguras de 10,00m (dez metros), 12,00m (doze metros) ou 20,00m (vinte metros), conforme o carregamento da via.

§ 4º. Não serão exigidos para os parcelamentos rurais os demais requisitos previstos nesta Lei.

CAPÍTULO III
DA INFRA-ESTRUTURA

Art. 17. Nos loteamentos e condomínios horizontais para fins urbanos serão obrigatórios os seguintes serviços e obras de infra-estrutura:

I - demarcação das quadras, lotes, logradouros públicos e vias de acesso, através de marcos que deverão ser mantidos pelo parcelador em perfeitas condições pelo prazo que for necessário;

II - rede de drenagem de águas pluviais de acordo com as normas do órgão municipal competente;

III - rede de abastecimento de água potável de acordo com as normas da respectiva concessionária;

IV - rede de coleta de águas servidas de acordo com as normas da respectiva concessionária ou certidão desta dispensando a execução da mesma, quando de impedimento técnico;

V - rede compacta de distribuição de energia elétrica e de iluminação pública de acordo com as normas da respectiva concessionária;

VI - pavimentação asfáltica das pistas de rolamento das vias de acesso e circulação e das praças, incluindo a construção de guias e sarjetas, de acordo com as normas do órgão municipal competente e o estabelecido na Lei do Sistema Viário Básico do Município;

VII - arborização dos passeios e canteiros segundo projeto aprovado pelo Poder Publico Municipal;

VIII - recobrimento vegetal de cortes e taludes do terreno e proteção de encostas, quando necessário, e implantação e/ou reconstituição da mata ciliar.

§ 1º. Quando não for possível interligar as galerias de águas pluviais do loteamento à rede existente, será obrigatória a execução de emissário até o curso d'água mais próximo, com dissipador de energia na sua extremidade, conforme projeto aprovado pelo órgão competente do Município.

§ 2º. Serão construídas rampas de acesso no meio-fio, junto às esquinas, para pessoas portadoras de necessidades especiais, segundo os padrões definidos na Lei do Sistema Viário Básico do Município.

§ 3º. Quando o fundo de vale tiver como divisa uma via paisagística, será de responsabilidade da parceladora a pavimentação asfáltica.

§ 4º. Quando a arborização de passeios ou canteiros, prevista no Inciso VII deste Artigo, referir-se a logradouro lindeiro a lotes sua densidade será de, no mínimo, 1 (uma) árvore por lote,

Art. 18. As obras e serviços de infra-estrutura exigidos para os parcelamentos deverão ser executados segundo cronograma físico previamente aprovado pelo órgão competente do Município.

§ 1.º O parcelador terá prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses, a contar da data de publicação do Decreto de Aprovação do loteamento ou expedição do Ato de Aprovação da subdivisão pelo Município, para executar os serviços e obras de infra-estrutura para ele exigidos.

§ 2° Qualquer alteração na seqüência de execução dos serviços e obras mencionados neste Artigo, deverá ser submetida à aprovação do Poder Público Municipal mediante requerimento do parcelador, acompanhado de memorial justificativo da alteração pretendida.

§ 3º Concluídas as obras e serviços de infra-estrutura do parcelamento, o interessado solicitará ao órgão municipal competente, ou às concessionárias de serviços, a vistoria e o respectivo laudo de recebimento do serviço ou obra, do qual dependerá a liberação da caução correspondente.

§ 4º Caso as obras não sejam realizadas dentro do prazo previsto no respectivo cronograma, o Município executará judicialmente a garantia dada e realizará as obras não concluídas.

Art. 19. A aprovação de projeto de desmembramento de lote urbano pelo Município ficará condicionada à prévia existência, em todos os logradouros lindeiros ao lote, da seguinte infra-estrutura:

I - rede de abastecimento de água potável;
II - rede de esgoto sanitário;
III - sistema de drenagem de águas pluviais;
IV - rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública;
V - vias de circulação pavimentadas.

§ 1.º Inexistindo, no todo ou em parte, a infra-estrutura listada no *caput* deste artigo, em qualquer dos logradouros lindeiros ao lote, o proprietário providenciará às suas expensas a execução da infra-estrutura faltante, como pré-condição para a aprovação do projeto de desmembramento pelo Poder Público Municipal.

§ 2.º A execução dos elementos de infra-estrutura referidos no parágrafo anterior deverá obedecer a projetos previamente aprovados pelos órgãos municipais competentes ou pelas concessionárias dos respectivos serviços.

§ 3.º Havendo impossibilidade técnica de execução de qualquer dos elementos de infra-estrutura listados no caput deste artigo, o proprietário deverá anexar ao projeto de

desmembramento certidão do órgão municipal competente ou da concessionária do respectivo serviço, atestando tal impedimento.

CAPÍTULO III
DAS NORMAS DE PROCEDIMENTO

Seção I
Dos Loteamentos para Fins Urbanos

Art. 20. Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar ao Município a expedição de Certidão de Viabilidade de Loteamento, apresentando, para esse fim, requerimento acompanhado dos seguintes documentos:

I - comprovante do domínio da área;

II - planta da cidade em escala 1:20.000 (um por vinte mil), contendo a localização da área e dos equipamentos urbanos e comunitários existentes num raio de 1.000,00m (mil metros) em torno da área, com as respectivas distâncias à mesma;

III - laudo geológico (laudo de sondagem e de percolação) da área a ser parcelada;

IV - carta de viabilidade da coleta do esgoto domiciliar, fornecida pela respectiva concessionária.

§ 1.º O órgão competente do Município expedirá certidão informando a viabilidade, ou não, de ser loteada a área objeto do requerimento e, em caso afirmativo, informará ao interessado:

a) a zona a que pertence a área;
b) a densidade demográfica bruta;
c) o uso do solo;
d) o coeficiente de aproveitamento;
e) a taxa de ocupação;
f) as dimensões mínimas dos lotes;
g) os recuos frontais, laterais e de fundos;
h) o número máximo de pavimentos;
i) a largura das vias de circulação, pistas de rolamento, passeios e canteiros;
j) a infra-estrutura urbana exigida para o loteamento.

§ 2.º A Certidão de que trata este Artigo deverá ser expedida no prazo máximo de 30 (trinta) dias e vigorará pelo prazo máximo de 90 (noventa) dias.

Art. 21. Após o recebimento da Certidão de Viabilidade de Loteamento, o interessado deverá solicitar ao Poder Publico Municipal a expedição das Diretrizes Básicas de Loteamento, apresentando, para este fim, requerimento acompanhado dos documentos relacionados no *caput* do Artigo 19, desta Lei, da Certidão de Viabilidade de Loteamento, da Licença Prévia do IAP -Instituto Ambiental do Paraná, das certidões negativas de impostos incidentes sobre o lote e da planta do imóvel na escala 1:2.000 (um por dois mil), além de outros documentos que venham a ser exigidos pela Municipalidade.

§ 1.º A planta do imóvel, acima referida, contará, no mínimo, com a determinação exata de:

a) divisas do imóvel, com seus rumos, ângulos internos e distâncias;
b) curvas de nível com 1,00m (um metro) de eqüidistância;
c) árvores frondosas, bosques, florestas e áreas de preservação;
d) nascentes, cursos d'água e locais sujeitos à erosão;
e) locais alagadiços ou sujeitos a inundações;
f) benfeitorias existentes;
g) equipamentos comunitários e equipamentos urbanos, no local e adjacências, com as respectivas distâncias da área à ser loteada;
h) servidões existentes, faixas de domínio de ferrovias e rodovias e faixas de segurança de linhas de transmissão de energia elétrica no local e adjacências, com as distâncias da área a ser loteada;
i) arruamentos adjacentes ou próximos, em todo o perímetro, com a locação exata dos eixos, larguras e rumos das vias de circulação e as respectivas distâncias da gleba a ser loteada;
j) cálculo da área total da área a ser loteada.

§ 2.º O órgão competente do Município informará, com base na planta fornecida pelo requerente:

a) o traçado das vias existentes ou projetadas, definidas na Lei do Sistema Viário Básico do Município, relacionadas com o loteamento e que deverão ter continuidade na área a lotear;
b) a classificação das vias que terão continuidade na gleba, de acordo com a sua hierarquia e volume de tráfego, segundo o estabelecido na Lei do Sistema Viário Básico do Município;
c) as faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais, faixas não edificáveis, servidões e faixas de domínio de rodovias e ferrovias;
d) a localização das áreas destinadas aos equipamentos comunitários e urbanos e dos espaços livres de uso público que serão transferidos ao domínio público;
e) demais elementos e exigências legais que incidam sobre o projeto.

§ 3.º Todos os documentos e plantas deverão ser assinados pelo proprietário, ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado para o projeto, com a respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica - ART devidamente recolhida junto ao CREA.

§ 4.º O Poder Municipal terá um prazo de no máximo 30 (trinta) dias, a partir do protocolo do requerimento, para emitir as Diretrizes Básicas de Loteamento.

§ 5.º Após o recolhimento das taxas devidas, o interessado receberá as diretrizes que vigorarão pelo prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, a partir da sua expedição.

§ 6.º As diretrizes referidas neste Artigo não implicam na aprovação do projeto de loteamento pelo Poder Publico Municipal.

Art. 22. Após a expedição das Diretrizes Básicas de Loteamento o interessado apresentará à ao Poder Público Municipal o projeto urbanístico do loteamento, para fins de aprovação prévia, contendo a planta do loteamento elaborada na escala 1:1.000 (um por mil), segundo o referencial Universal Transversal Mercator - UTM, indicando:

a) orientação magnética e verdadeira, com as coordenadas geográficas oficiais;
b) curvas de nível de 1,00 m (um metro) de eqüidistância e locação dos talvegues;
c) subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões, áreas e numerações;
d) dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, pontos de tangência, ângulos centrais de curvas, eixos das vias com seus rumos e distâncias e cotas do projeto;
e) sistema de vias com a respectiva hierarquia e classificação, definidas nas Diretrizes Básicas de Loteamento, segundo os gabaritos definidos na Lei do Sistema Viário Básico do Município;
f) perfis longitudinais axiais (escala horizontal 1:1000 e vertical 1:100) e transversais (escala 1:100) de todas as vias de circulação;
g) as áreas que passarão ao domínio do Município, com a definição de seus limites, dimensões e áreas;
h) quadro com os valores absolutos e percentuais das áreas totais do loteamento, das quadras, dos lotes e do sistema viário, bem como dos espaços livres de uso público e daqueles destinados aos equipamentos comunitários e urbanos que serão transferidos ao Município, e do número total de lotes;
i) indicação das faixas de domínio, faixas de segurança, servidões e outras restrições impostas pela legislação municipal, estadual ou federal que gravem o loteamento;
j) demais elementos necessários à perfeita elucidação do projeto.

§ 1.° De posse da documentação exigida, o órgão competente do município terá o prazo de 60 (sessenta) dias para pronunciar-se sobre a aprovação ou sobre possíveis insuficiências do projeto a serem supridas pelo interessado, caso em que ele terá 30 (trinta) dias para reapresentar o projeto revisto, sob pena do indeferimento do pedido de alvará, tendo a tendo a Administração Municipal um outro prazo de 30 (trinta) dias para novo pronunciamento.

§ 2.° O parcelador fará a demarcação dos eixos das vias do loteamento no terreno e solicitará a vistoria do órgão municipal competente.

§ 3.° Estando o projeto urbanístico em condições de aprovação, o Poder Público Municipal devolverá as cópias do mesmo com o carimbo de "Aprovado", o qual servirá para a aprovação dos projetos de infra-estrutura nas respectivas concessionárias.

Art. 23. Após a aprovação prévia do projeto, descrita no artigo 21, o interessado solicitará a aprovação final do loteamento ao Município, anexando, além daqueles mencionados nos artigos 19 e 20 desta Lei, os seguintes documentos:

I - projeto urbanístico, conforme descrito no Artigo anterior, apresentado através dos seguintes elementos:

a) 5 (cinco) vias em cópias heliográficas ou impressas em papel sulfite;
b) 1 (uma) cópia em meio digital (*disquete* de 3 ½" de alta densidade ou cd);

c) 1 (uma) cópia em papel vegetal com densidade de 90g/m²;

II - memorial descritivo, contendo obrigatoriamente:

a) denominação do loteamento;

b) descrição sucinta do loteamento, com as suas características e fixação das zonas a que pertence a gleba;

c) indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município no ato do registro do loteamento;

d) condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes da Certidão de Viabilidade de Loteamento, referidas no artigo 19 desta Lei;

e) enumeração dos equipamentos comunitários e urbanos e dos espaços livres de uso público, já existentes no loteamento e adjacências, e dos que serão implantados;

f) limites e confrontações, área total do loteamento, área total dos lotes, área do sistema viário e praças, área dos espaços livres de uso público e daqueles destinados aos equipamentos comunitários e urbanos, com suas respectivas percentagens em relação à área total;

g) lotes caucionados como garantia de execução dos serviços e obras de infra-estrutura;

III - projetos complementares aprovados pelos órgãos municipais competentes ou concessionárias dos respectivos serviços públicos, apresentados em 3 (três) vias, a saber:

a) projeto completo, com dimensionamento, detalhes e especificações, de todos os elementos do sistema de drenagem de águas pluviais e seus complementos, bem como projeto de prevenção ou combate à erosão, quando necessário;

b) projeto completo, com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos do sistema de abastecimento de água potável e, quando necessário, com o projeto de captação, tratamento e reservação;

c) projeto completo, com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos do sistema de coleta de águas servidas, ou certidão da respectiva concessionária dispensando sua execução, quando a ausência de rede de esgoto no entorno do loteamento inviabilizar a sua implantação;

d) projeto completo, com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos do sistema de distribuição compacta de energia elétrica e de iluminação pública;

e) projeto completo, com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos das obras de pavimentação das vias de circulação do loteamento, tomando por base o volume de tráfego de cada via definido nas Diretrizes Básicas de Loteamento e no C.B.R. (*California Bearing Ratio*), que é o índice de suporte do solo no local;

h) projeto completo de arborização das vias públicas e praças do loteamento;

§ 1.º Além da documentação do projeto enviado para aprovação, o loteador deverá juntar no pedido de aprovação do loteamento:

I - certidão vintenária do terreno a ser loteado;

II - certidão de inteiro teor do terreno, expedida pelo Registro de Imóveis competente;

III - certidões negativas de impostos municipais, estaduais e federais, relativos ao imóvel;
IV - certidão negativa de ações reais referentes ao imóvel, pelo período de 10 (dez) anos;
V - certidão negativa de ações penais relativas ao crime contra o patrimônio e contra a Administração Pública, referente ao loteador ou empresa parceladora e seus sócios;
VI - licença do órgão ambiental do Município;
VII - certidão de baixa do imóvel no cadastro do INCRA;
VIII - memorial descritivo da gleba a ser loteada e do loteamento;
IX - documentação de identificação e caracterização do proprietário do loteamento;
X - cronograma físico de execução dos serviços e obras de infra-estrutura urbana exigidos;
XI - orçamento dos serviços e obras de infra-estrutura exigidos, apresentado em 2 (duas) vias;
XII - discriminação dos bens ou instrumentos oferecidos em garantia da execução dos serviços e obras de infra-estrutura;
XIII - modelo do contrato de compromisso de compra e venda dos lotes;
XIV - comprovantes de pagamento dos emolumentos e taxas;

§ 2.º Todos os documentos e plantas deverão ser assinados pelo proprietário, ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado para o projeto, com as respectivas Anotação de Responsabilidade Técnica - ARTs. devidamente recolhidas junto ao CREA.

Art. 24. O Poder Público Municipal, após análise pelos seus órgãos competentes, expedirá o Ato de Aprovação para a execução dos serviços e obras de infra-estrutura exigidos para o mesmo, devendo o loteador fazer a entrega da escritura pública de caução ou carta fidejussória na retirada do Ato.

Art. 25. Após a expedição do Ato de Aprovação correspondente, o parcelador terá o prazo de 180 (cento e oitenta) dias para registrar o loteamento na circunscrição imobiliária competente, sob pena de caducidade dos atos administrativos de sua aprovação.

Art. 26. Deverão constar do contrato padrão, aprovado pelo Poder Público e arquivado no Cartório de Registro de Imóveis competente, a denominação do empreendimento, a definição do tipo de loteamento, o zoneamento de uso e ocupação do solo, os coeficientes de aproveitamento, taxas de ocupação, recuos, alturas máximas de edificação, servidões, áreas não edificáveis, o cronograma físico dos serviços e obras e a existência de garantias reais ou fidejussórias.

Art. 27. Os dados contidos em levantamentos topográficos, plantas, memoriais, certidões, escrituras e demais documentos apresentados pelo loteador serão aceitos como verdadeiros,

não cabendo ao município quaisquer ônus que possam advir de atos firmados com base nos referidos documentos.

Art. 28. É proibido divulgar, vender, prometer ou reservar lotes para fins urbanos antes do registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis competente, de acordo com o disposto no artigo 50 da Lei Federal n.° 6.766/79.

Seção II
Dos Desmembramentos, Remembramentos e Desdobros

Art. 29. O interessado na aprovação de desmembramento, remembramento ou desdobro deverá encaminhar ao Poder Público Municipal requerimento para tal fim, acompanhado dos seguintes documentos:

I - comprovante de domínio da área;
II - as certidões mencionados nos incisos II e III, § 1°, artigo 22, desta Lei;
III - projeto urbanístico do desmembramento ou remembramento desenhado em escala 1:1000 (um por mil) apresentado em 5 (cinco) vias e em meio digital (*disquete* de 3½" de alta densidade ou cd), para cada lote, indicando a situação original e a projetada;
IV - *croquis* de locação das construções porventura existentes, constando à área individual de cada edificação e todas as cotas necessárias ao estabelecimento dos recuos e distanciamentos;
V - memorial descritivo de cada lote;
VI - comprovação da existência, ou não, de rede de energia elétrica, rede de água, rede de esgoto, rede de águas pluviais e pavimentação em todas as vias que circundam o lote, através da certidão das respectivas concessionárias de energia, água, esgoto e dos órgãos municipais competentes.

§ 1°. Aplicam-se ao desmembramento ou remembramento, no que couber, as disposições urbanísticas exigidas para os loteamentos.

§ 2°. Para o desdobro poderá ser dispensado o atendimento ao inciso VI deste artigo.

§ 3°. Todos os documentos e plantas deverão ser assinados pelo proprietário, ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado para o projeto, com a respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica - ART devidamente recolhida junto ao CREA.

§ 4°. Após análise pelos órgãos competentes, o município expedirá Ato de Aprovação para o desmembramento, remembramento ou desdobro.

Seção III
Dos Condomínios Horizontais

Art. 30. Antes da elaboração do projeto urbanístico de condomínio horizontal, o interessado deverá requerer ao Município a expedição dos documentos referidos nos artigos 18 e 19 desta Lei, ressalvando tratar-se de parcelamento em condomínio.

Art. 31. Após o recebimento da Certidão de Viabilidade e das Diretrizes Básicas de Parcelamento em Condomínio de que trata o artigo anterior, o interessado na aprovação de condomínio horizontal em imóvel de sua propriedade deverá encaminhar ao Poder Público Municipal requerimento para tal fim, acompanhado dos seguintes documentos:

I - comprovante de domínio da área;

II - as certidões referidas nos incisos II e III, § 1.º, artigo 22, desta Lei;

III - projeto urbanístico do condomínio, elaborado na escala 1:1.000 (um por mil), segundo o referencial Universal Transversal Mercator - UTM, apresentado em 5 (cinco) vias e em meio digital (*disquete* de 3½" de alta densidade ou cd), indicando:

a) orientação magnética e verdadeira, com as coordenadas geográficas oficiais;
b) curvas de nível com 1,00m (um metro) de eqüidistância e locação dos talvegues;
c) dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, pontos de tangência, ângulos centrais de curvas, eixos das vias com seus rumos e distâncias e cotas do projeto;
d) perfis longitudinais (escala horizontal 1:1.000 e vertical 1:100) e transversais (escala 1:100) de todas as vias de circulação;
e) planta dos espaços comuns destinados a circulação e recreação, com suas dimensões e áreas;
f) subdivisão das quadras em lotes com as respectivas dimensões, áreas e numerações;
g) planta de cada lote, com as dimensões e áreas correspondentes;
h) a área total do condomínio, dos espaços comuns destinados a circulação e recreação, das quadras, dos lotes, da fração ideal dos espaços comuns referentes a cada lote, expressos através de valores absolutos e percentuais e do número total de lotes;
i) faixas de domínio, faixas de segurança, servidões e outras restrições impostas pelas legislações federal, estadual e municipal, que eventualmente gravem o condomínio;
j) demais elementos necessários à elucidação do projeto.

IV - memoriais descritivos, a saber:

a) do condomínio, contendo sua denominação, limites e confrontações, a caracterização do imóvel, dos espaços de uso comum destinados a circulação e recreação, das quadras, dos lotes e da fração ideal dos espaços de uso comum referente a cada lote, com suas respectivas percentagens, bem como a relação dos equipamentos urbanos e comunitários e dos espaços livres de uso público existentes nas adjacências do condomínio, e as condições urbanísticas do mesmo e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções;
b) dos espaços de uso comum destinados a circulação e recreação, com seus limites e confrontações, dimensões, áreas e as respectivas percentagens;

c) de cada lote, contendo seus limites e confrontações, dimensões, a área privativa do lote e a área da fração ideal dos espaços comuns referente ao lote, com as respectivas porcentagens;

V - projetos complementares, segundo o estabelecido no inciso III, artigo 22, desta Lei.

§ 1º. Além da documentação relacionada nos incisos do *caput* deste Artigo, o parcelador deverá juntar no pedido de aprovação do condomínio os documentos enumerados no § 1.º, artigo 22, desta Lei, excetuando-se aqueles referentes aos seus incisos VI, X, XI e XII.

§ 2º. Todos os documentos e plantas deverão ser assinados pelo proprietário, ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado para o projeto, com a respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, devidamente recolhida junto ao CREA.

§ 3º. Após análise pelos órgãos competentes, o Poder Público Municipal expedirá Ato de Aprovação para o condomínio horizontal.

Seção III
Dos Parcelamentos para Fins Rurais

Art. 32. O interessado na aprovação de parcelamento rural deverá encaminhar ao Poder Público Municipal requerimento para Análise Prévia de Parcelamento Rural, acompanhado dos seguintes documentos:

I - comprovante de domínio da área;

II - projeto do parcelamento, desenhado em escala adequada e apresentado em 5 (cinco) vias, em cópia heliográfica ou impresso em papel sulfite, no tamanho A3, e em meio digital (*disquete* de 3½" de alta densidade ou cd), para cada unidade e via de acesso, indicando a situação original e a projetada;

III - *croquis* com a locação de todas as construções porventura existentes na gleba, constando à área individual de cada edificação e todas as cotas necessárias ao estabelecimento dos recuos e distanciamentos;

IV - memorial descritivo de cada lote resultante;

V - análise prévia do IAP com a locação da área de reserva florestal legal e preservação permanente;

VI - declaração assinada pelo proprietário e pelo responsável técnico indicando expressamente o uso a que se destinam as unidades resultantes do parcelamento.

§ 1º. Todos os documentos e plantas deverão ser assinados pelo proprietário, ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado para o projeto, com a respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, devidamente recolhida junto ao CREA.

§ 2º. Após análise pelos órgãos competentes, o Poder Público Municipal expedirá Carta de Anuência para Parcelamento Rural, que deverá ser encaminhada à circunscrição imobiliária competente para fins de registro imobiliário.

CAPÍTULO IV
DAS GARANTIAS

Art. 33. Para fins de garantia da execução dos serviços e obras de infra-estrutura exigidos para o loteamento, desmembramento ou remembramento, antes de sua aprovação será constituída caução real correspondente a 1,5 (uma vírgula cinco) vezes o custo desses serviços e obras.

§ 1º. A critério do Poder Público Municipal, poderá ser admitida caução fidejussória sobre os serviços e obras de infra-estrutura de que trata este Artigo, respeitadas as demais condições nele estatuídas.

§ 2º. A caução, quando real, será instrumentada por escritura pública averbada no registro imobiliário competente no ato do registro do loteamento, desmembramento ou remembramento, ou será previamente registrada antes da sua aprovação, quando os imóveis caucionados localizarem-se fora da área do empreendimento, correndo os respectivos emolumentos, em ambos os casos, às expensas do parcelador.

§ 3º. Juntamente com o instrumento de garantia, deverá acompanhar o registro do parcelamento o cronograma físico de execução dos serviços e obras de infra-estrutura urbana para ele exigidos.

§ 4º. Para cada serviço e obra de infra-estrutura urbana exigidos para o parcelamento, a Prefeitura indicará a garantia correspondente.

Art. 34. Somente após a conclusão da totalidade de cada um dos serviços e obras de infra-estrutura urbana exigidos para o loteamento, desmembramento ou remembramento, poderá o Poder Público Municipal liberar as garantias estabelecidas para a sua execução.

Parágrafo Único. No caso de loteamento executado por setores ou etapas, será admitida a liberação parcial das garantias por setor, quando a totalidade dos serviços e obras relativas ao setor tiver sido executada e aceita pelo Poder Público, desde que o caucionamento tenha sido feito por setores.

Art. 35. O prefeito municipal poderá intervir no parcelamento, nos termos da legislação federal, sempre que constatar paralisação dos serviços e obras por prazo superior a 120 (cento e vinte) dias corridos.

§ 1.º Para fins de aplicação do disposto no *caput* deste Artigo, o Poder Público Municipal notificará o parcelador a retomar as obras paralisadas dentro do prazo máximo de 30 (trinta) dias, sob pena de intervenção no parcelamento.

§ 2.º Esgotado o prazo concedido sem que o parcelador cumpra tal determinação administrativa, o Poder Público Municipal dará início aos procedimentos legais visando à intervenção, da qual notificará o parcelador.

§ 3.º Decorridos 180 (cento e oitenta) dias sob intervenção, sem que tenha sido constatada a possibilidade do parcelador retomar a plena execução do loteamento, desmembramento ou remembramento, o Poder Público Municipal, através de licitação, concluirá os serviços e obras faltantes e executará as garantias obtidas na constituição da caução, não isentando o parcelador de responder por gastos superiores à garantia que forem realizados.

CAPÍTULO V
DA FISCALIZAÇÃO

Art. 36. Os parcelamentos serão submetidos à fiscalização dos órgãos municipais competentes, quando da execução de seus serviços e obras de infra-estrutura urbana.

§ 1º. O parcelador deverá comunicar, expressamente, aos mencionados órgãos competentes, a data de início de qualquer serviço ou obra de infra-estrutura.

§ 2º. Todas as solicitações da fiscalização deverão ser atendidas, sob pena de embargo do serviço ou obra de infra-estrutura, sem prejuízo de outras cominações legais.

CAPÍTULO VI
DAS RESPONSABILIDADES TÉCNICAS

Art. 37. Para os fins desta Lei, somente profissionais legalmente habilitados e devidamente cadastrados no município poderão assinar, como responsáveis técnicos, levantamentos topográficos, projetos, memoriais descritivos, especificações, orçamentos, planilhas de cálculo, laudos, perícias, avaliações ou quaisquer outros documentos técnicos submetidos à apreciação do Municipio.

§ 1º. Serão considerados profissionais legalmente habilitados aqueles inscritos e com situação regular junto ao CREA-PR, segundo suas atribuições profissionais.

§ 2º. A responsabilidade civil pelos levantamentos topográficos, projetos, especificações, memoriais e cálculos, caberá aos seus autores e responsáveis técnicos e, pelos serviços e obras, aos profissionais ou empresas que os executarem.

§ 3º. O município não assumirá quaisquer responsabilidades por projetos a ela apresentados, aprovados ou não pelas concessionárias competentes.

CAPÍTULO VII
DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES

Art. 38. A infração a qualquer dispositivo desta Lei acarretará, sem prejuízo das medidas de natureza civil previstas na Lei Federal nº. 6.766/79, a aplicação das seguintes sanções, sucessiva e cumulativamente:

I - embargo, que determina a paralisação imediata de uma obra de parcelamento, quando constatada desobediência às disposições desta Lei ou aos projetos aprovados;

II - interdição, que determina a proibição do uso e da ocupação de parte ou da totalidade da área objeto do parcelamento, quando for constatada irreversibilidade iminente da ocupação, que possa provocar danos ou ameaça ao meio ambiente, à saúde ou à segurança de terceiros;

III - multa, na forma de penalidade pecuniária, à razão de 0,05 (zero virgula cinco) Unidade Fiscal do Municipio - UFM por metro quadrado de área bruta de parcelamento;

IV - cassação da licença para parcelar.

§ 1º. Será aplicada a simples advertência quando a infração for de pequena gravidade e puder ser corrigida imediatamente.

§ 2º. A aplicação e o pagamento da multa não eximem o infrator da imposição de embargo e da interdição, ou da cassação da licença para parcelar.

§ 3º. A suspensão do embargo ou interdição de que trata o parágrafo anterior dependerá do pagamento da multa correspondente e da regularização da atividade, mediante obtenção da licença do órgão municipal competente.

Art. 39. O parcelador que tiver loteamento, parcelamento ou remembramento com o cronograma de execução das obras de infra-estrutura urbana vencido e não executado, não obterá a aprovação de novos parcelamentos no Município.

CAPÍTULO VIII
DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 40. O Poder Público Municipal não expedirá licença para construção nos lotes ou datas dos loteamentos, desmembramentos, remembramentos e condomínios horizontais aprovados, mas em fase de implantação, enquanto não estiverem demarcados os lotes e abertas as vias de circulação ou de acesso, bem como concluídas e em funcionamento as redes de abastecimento de água, de energia elétrica e iluminação pública.

Art. 41 O desdobro poderá ser efetuado em condições especiais nos Loteamentos aprovados anteriormente à publicação dessa Lei, desde que observado os seguintes requisitos:

I – Nos Loteamentos que tinham zoneamento caracterizado como residenciais ZR-2, ZR-3 e ZR-4, e cujo lote tenha dois proprietários distintos, desde que devidamente comprovado, o desdobro deverá atender:

a) Frente mínima de 11,00m (onze metros).
b) Área Mínima de 150,00m² (cento e cinqüenta metros quadrados)

II – Fica vedado o desdobro nas condições desse artigo, quando a classificação de zoneamento anterior for ZR-1 ou quaisquer das zonas comerciais, zonas Industriais e loteamento de chácaras.

Art. 42. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial a Lei 127/95.

Edifício da Prefeitura do Município de Apucarana, aos 16 dias do mês de dezembro de 2003.

Valter Aparecido Pegorer
Prefeito Municipal